



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 49]

नई दिल्ली, शुक्रवार, मई 5, 2000/वैशाख 15, 1922

No. 49]

NEW DELHI, FRIDAY, MAY 5, 2000/VAISAKHA 15, 1922

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 5 मई, 2000

सं. टी ए एम पी/7/98-सी पी टी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार पश्चिम बंगाल राज्य भंडारण निगम के उस अभ्यावेदन का निपटान करता है, जिसमें उन्हें 'सेवा' श्रेणी के अंतर्गत वर्गीकृत करने और कलकत्ता पत्तन न्यास से उनके द्वारा पट्टे पर ली गई जमीनों के मामलों में 25 प्रतिशत पट्टा किराया संशोधित करने से रोकने का अनुरोध किया गया था।

अनुसूची

मामला सं० टीएएमपी/7/98-सीपीटी

पश्चिम बंगाल राज्य भंडारण निगम
(डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी)

...

आवेदक

बनाम

कलकत्ता पत्तन न्यास (सीपीटी)

...

प्रतिवादी

आदेश

(अप्रैल, 2000 के 10वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला पश्चिम बंगाल राज्य भंडारण निगम (डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी) के उस अभ्यावेदन से संबंधित है, जिसमें उन्हें कलकत्ता और हल्दिया में कलकत्ता पत्तन न्यास (सीपीटी) से पट्टे पर ली गई जमीनों

के संबंध में किराया वसूल करने के लिए 'सेवा' श्रेणी के अंतर्गत पुनः वर्गीकृत करने और पट्टा किराया के 25 प्रतिशत संशोधन को रोकने के लिए अनुरोध किया गया है :—

2. राष्ट्रीय भंडारण निगम संघ (एनएडब्ल्यूसी) ने भी डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी के अनुरोध का समर्थन किया है और एक अन्य अभ्यावेदन दिया है ।

3. डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने उल्लेख किया है कि भंडारण निगम अधिनियम, 1962 की धारा 24 के प्रावधान के अनुसार वे बिना किसी लाभ के गरीब किसानों को सेवा प्रदान करने के लिए नाममात्र दर पर कृषि उत्पादों, बीजों, खाद, उर्वरकों, कृषि औजारों और अन्य अधिसूचित वस्तुओं के भंडारण और परिवहन के लिए पश्चिम बंगाल राज्य में भंडार चलाते हैं । यह भी उल्लेख किया गया है कि निगम वाणिज्यिक आधार पर कार्यरत न हो कर बल्कि एक सेवा-उन्मुख संगठन है और इसी कारण आयकर अधिनियम की धारा 10 (29) के अधीन आयकर का भुगतान भी नहीं किया जाता । निगम ने हाइड रोड एक्सटेंशन (कलकत्ता) में 12,944.362 वर्गमीटर जमीन और औद्योगिक क्षेत्र, हल्दिया में 35,652.79 वर्गमीटर जमीन प्राप्त की है। डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने अनुरोध किया है कि उनके अधिकार वाली सीपीटी की जमीन का पट्टा किराया वर्तमान दरों में 25 प्रतिशत वृद्धि तक सीमित करते हुए पुनः निर्धारित किया जाए, क्योंकि सीपीटी की किराए की अनुसूची के अनुसार संशोधित दरें बहुत अधिक हैं ।

4. सीपीटी ने कलकत्ता में पट्टे पर दी गई अपनी जमीनों के संबंध में डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी के अभ्यावेदन पर निम्नलिखित टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं :—

- (i) यह तक कि डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी अपने संगठन को वाणिज्यिक आधार की बजाए सेवा-उन्मुखी आधार पर चला रहा है, किराए में छूट/रिहायत तथा किराए के विलंब से भुगतान पर ब्याज माफ करने का औचित्य नहीं हो सकता । सीपीटी के अनेक किराएदार हैं, जो डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी के समान सेवाएं प्रदान करते हैं और सीपीटी उनसे अनुसूची के अनुसार किराया वसूल करता
- (ii) सीपीटी भी गैर-लाभप्रदायी सेवा संगठन है । संपदा किराए से आय लाभ प्राप्ति के लिए नहीं बल्कि व्यापार और वाणिज्य को सेवा प्रदान करने के लिए पत्तन के कार्यकलापों को कुशलतापूर्वक चलाने के वास्ते अपेक्षित सामान्य राजस्व को पूरा करने के लिए है ।
- (iii) यदि डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी के अनुरोध को स्वीकार कर लिया जाता है, तो ऐसे अनेक किराएदारों की बाढ़ आ जाएगी, जो इसी प्रकार के लाभों के लिए आवेदन करेंगे ।
- (iv) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी का किराया 25 फरवरी, 82 को पंजीकृत पट्टा विलेख के अनुसार 15 नवम्बर, 97 से बढ़ाया गया है । पत्तन विद्यमान किराए में 25 प्रतिशत तक या उस समय लागू अनुसूचित किराए, जो भी अधिक हो, में प्रत्येक 10 वर्ष में वृद्धि करने के लिए अधिकृत है । चूंकि, 15 नवम्बर, 97 को अनुसूचित किराया वर्तमान किराए जमा 25 प्रतिशत से अधिक है, इसलिए किराए को अनुसूची दरों के अनुसार बढ़ाने का निर्णय किया गया है ।

5. इस मामले में सीपीटी में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी । संयुक्त सुनवाई में डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने निम्नलिखित मुद्दे उठाए थे :—

हल्दिया : (i) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने 1992 की एचडीसी किराया अनुसूची पर आपत्ति की है । वे दरें अत्यधिक ऊँची थीं ।

- (ii) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी जैसा सेवा-उन्मुखी संगठन इतने बड़े बोझ को वहन नहीं कर सकता ।
- (iii) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी कोई वाणिज्यिक संगठन नहीं है और इसे आयकर से छूट प्राप्त है ।
- (iv) प्रदान की गई जमीन विकसित जमीन नहीं थी । उसमें 'उन्हें' बहुत भराई करनी पड़ी थी । जमीन भराई की लागत बहुत अधिक थी । उन्हें जमीन विकसित करने में 10 वर्ष का समय लग गया । इस बीच, वे बिना किसी आय के पट्टा किराए का भुगतान करते रहे ।
- (v) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी को किसी भवन का निर्माण करने की अनुमति नहीं दी गई । इसलिए, उन्होंने बकाया राशि का भुगतान नहीं किया है ।
- (vi) किराए में वृद्धि 800 प्रतिशत है । यह 'मनमाना' नहीं है । परंतु, एकतरफा अवश्य है ।
- (vii) वे भंडारण के लिए 78/-रुपए प्रति मी० टन की दर पर वसूली करते हैं । पट्टा किराए में 800 प्रतिशत वृद्धि होने से डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी को इसमें 8 गुना वृद्धि करनी होगी ।
- (viii) उक्त जमीन की भराई पर भारी धन खर्च हो चुका है, इसलिए डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी इस जमीन को छोड़ने की स्थिति में भी नहीं है ।
- (ix) वे न्याय चाहते हैं और बकाया राशि पर ब्याज की माफी चाहते हैं ।

- कलकत्ता (i) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी की कलकत्ता डॉक काम्पलैक्स के साथ भी यही समस्या है ।
- (ii) वर्ष 1996 में वृद्धि 500 प्रतिशत थी, जो कि बहुत अधिक थी । इसके बदले में वे भंडारण प्रभारों में 500 प्रतिशत की वृद्धि नहीं कर सकते ।
- (iii) यदि 1996 का संशोधन सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था, टीएएमपी इसकी समीक्षा कर सकता है । अन्यथा, डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी खत्म हो जाएगा ।
- (iv) पट्टा लेते समय डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने इतनी वृद्धि की प्रत्याशा नहीं की थी ।

6. संयुक्त सुनवाई में सीपीटी ने निम्नलिखित मुद्दे उठाए थे :-

- हल्दिया : (i) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी का मामला सीडब्ल्यूसी द्वारा किए गए इसी प्रकार के एक अभ्यावेदन के समान है ।
- (ii) सीपीटी ने निर्धारित प्रक्रिया अपनाई है और पट्टे की शर्तों का पालन किया है ।
- (iii) ब्याज माफ करना संभव नहीं है, क्योंकि करार में इसकी माफी का कोई प्रावधान नहीं है ।

- कलकत्ता: (i) शहरी क्षेत्र (कलकत्ता) में 3.5 एकड़ प्रमुख स्थिति वाली भूमि 1977 में पट्टे पर दी गई थी । एक औपचारिक व्यापक पट्टा विलेख इस जमीन के आबंटन को शासित करता है ।
- (ii) आबंटन की शर्तों के अनुसार किराए में संशोधन 10 वर्षीय आधार पर किया जाना था । इस प्रकार का पहला संशोधन 1987 में किया गया था, जिस पर डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने केवल 1990 में विरोध किया था । पार्टी ने सीपीटी के अध्यक्ष का निर्णय स्वीकार कर लिया था और किराए का भुगतान कर दिया था ।

- (iii) 1997 में किराए में किए गए संशोधन का डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने अब टीएमपी के समक्ष विरोध किया है ।
- (iv) कलकत्ता उच्च न्यायालय ने पट्टा विलेख और ऐसे मामलों में सीपीटी द्वारा की गई कार्रवाई का समर्थन किया है । इस मुद्दे पर नए सिरे से जोर दिए जाने की गुंजाइश नहीं है ।

7. संयुक्त सुनवाई के दौरान सीपीटी ने 21 अगस्त, 97 के कलकत्ता उच्च न्यायालय के आदेश की प्रति संलग्न करते हुए कलकत्ता में पट्टे पर दी गई जमीन से संबंधित एक लिखित अनुरोध प्रस्तुत किया था ।

8. अपने लिखित वक्तव्य में पत्तन ने निम्नलिखित मुद्दे उठाए हैं :—

- (i) हाइड रोड एक्सटेंशन और सोनापुर रोड के चौराहे पर स्थित 12,944.362 वर्गमीटर (3.20 एकड़) आकार का प्लॉट डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी को 15 नवम्बर, 77 से 30 वर्ष के दीर्घावधिक पट्टे पर दिया गया था । यह पट्टा पंजीकृत किया गया था ।
- (ii) पंजीकृत पट्टे में शामिल प्राक्धानों के अनुसार न्यासियों को विद्यमान दर के 25 प्रतिशत तक या उस समय लामू अनुसूचित किराए, जो भी अधिक हो, में प्रत्येक 10 वर्ष में संशोधन करने का अधिकार प्राप्त है ।
- (iii) किराए का पहला 10 वर्षीय संशोधन 15 नवम्बर, 87 से किया गया था । अनुसूचित किराया अधिक था, इसलिए किराया उस समय प्रचलित किराया अनुसूची के स्तर तक संशोधित किया गया था ।
- (iv) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने संशोधित किराया स्वीकार कर लिया था और किराया बिलों का भुगतान कर दिया था ।
- (v) किराया का दूसरा 10 वर्षीय संशोधन 15 नवम्बर, 97 से देय हो गया था । चूंकि, प्रचलित किराया अनुसूची दर पर परिकलित किराया (अर्थात् पहली और दूसरी पट्टी में जमीन के लिए किराया क्रमशः 749/—रुपए और 610/—रुपए प्रति वर्गमीटर था) 15 नवम्बर, 97 से पूर्व लगाए की 25 प्रतिशत वृद्धि से अधिक है, इसलिए मासिक किराया पंजीकृत पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार संशोधित किया गया है ।
- (vi) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी का किराया संशोधन को 25 प्रतिशत वृद्धि तक सीमित करने का दावा कानूनी तौर पर स्वीकार्य नहीं है और कलकत्ता पत्तन के न्यासी बोर्ड के साथ डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी द्वारा निष्पन्न पंजीकृत पट्टे में शामिल तथ्यों को तोड़-मरोड़ कर प्रस्तुत किया गया है ।
- (vii) इसी प्रकार के मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय ने कहा है कि भूस्वामी को मूल रूप में निर्धारित किराए में 25 प्रतिशत की दर पर अथवा उचित समय पर अधिसूचित किराया अनुसूची के अनुसार, जो भी अधिक हो, किराया बढ़ाने की स्वतंत्रता होगी ।
- (viii) चेन्नई कार्यशाला में टीएमपी द्वारा अपनाए गए दिशानिर्देशों में यह उल्लेख किया गया था कि :—

“दरों की स्थिरता के हित में जहां पत्तन न्यासों द्वारा अनुसूची दरें पहले ही अधिसूचित कर दी गई हैं, टीएमपी को अचानक कोई परिवर्तन नहीं करने चाहिए । पट्टा मामलों में सामान्यतया पट्टा अवधि पूरी होने देनी चाहिए । तथापि, ‘स्थिरता’ संबंधी यह चिंता ‘कठोरता’ नहीं मानी जानी चाहिए । यदि समय से पहले किसी संशोधन के लिए औचित्य सिद्ध किया जा सकता है, तब उल्लिखित वैधता अवधि के होते हुए भी ऐसे मामलों में कार्रवाई करने में हिचक नहीं होनी चाहिए ।”

9. जमीनों के पट्टों के संबंध में पत्तन न्यासों के लिए सरकारी दिशानिर्देशों का अध्ययन करने के पश्चात डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी को लिखित उत्तर प्रस्तुत करने के लिए 28 सितम्बर, 99 तक का समय प्रदान किया गया था ।

10. डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने दो लिखित उत्तर प्रस्तुत किए हैं, उनमें से एक सरकारी दिशानिर्देशों की जांच-पड़ताल करने से पहले और दूसरा सरकारी दिशानिर्देशों की जांच-पड़ताल करने के बाद प्रस्तुत किया गया है । डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी ने अपने लिखित उत्तर में निम्नलिखित मुद्दे उठाए हैं :-

- (i) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी को उन्हें सेवाप्रदायी श्रेणी इकाई मानते हुए 25 प्रतिशत की दर पर किराया संशोधन करने पर कोई आपत्ति नहीं है ।
- (ii) सरकारी दिशानिर्देश बताते हैं कि वृद्धि दर 5 प्रतिशत प्रतिवर्ष से कम नहीं होगी । लेकिन, हाइड रोड के मामले में वृद्धि दर 489 प्रतिशत और हल्दिया में 1736 प्रतिशत है, जो कि बहुत अधिक और असाधारण दिखाई देती है ।
- (iii) सीपीटी ने जमीन विकसित करने के लिए कोई धनराशि खर्च नहीं की है । दरों के मान के खंड 3 (v)(ख) के अनुसार यह उल्लेख किया गया है कि दरों का मान विभिन्न सुविधाएं, सेवाएं इत्यादि उपलब्ध कराते हुए जमीन के विकास की लागत को हिसाब में लेकर तैयार किया जाएगा ।
- (iv) निगम को जमीन विकसित करने पर भारी खर्च करना पड़ा था और स्पष्टतः इस प्रकार लगाई गई किराए की दर दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार भी नहीं है ।

11. इस मामले की जांच-पड़ताल के दौरान एकत्रित समान सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आई है :-

- (i) सीपीटी अनुसूचित किराए से अधिक अथवा पट्टा करार में उल्लिखित नियत तारीख से पहले प्रचलित किराए से 25 प्रतिशत अधिक किराया वसूल करने के लिए अपने कानूनी अधिकार के भीतर है ।
- (ii) प्राधिकरण अनुसूचित किराए के औचित्य की जांच-पड़ताल कर सकता है, लेकिन वह किराए में वृद्धि को 25 प्रतिशत तक सीमित करने के डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी के अनुरोध को स्वीकार नहीं कर सकता, क्योंकि यह पंजीकृत पट्टा विलेख के प्रावधानों के अनुसार नहीं है ।

- (iii) यदि प्राधिकरण सीपीटी के वर्तमान अनुसूचित किराए की समीक्षा करता है, तब यह केवल डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी को पट्टे पर दी गई जमीनों के संबंध में ऐसा नहीं कर सकता, बल्कि उसे इस क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली सारी जमीनों की समीक्षा करनी होगी। तथापि, प्राधिकरण को सीडब्ल्यूसी को छोड़कर, कलकत्ता और हल्दिया में सीपीटी की जमीनों के अनुसूचित किराए के संबंध में ऐसा कोई अभ्यावेदन प्राप्त नहीं हुआ है।
- (iv) पत्तन न्यास स्वयं वित्तपोषित किस्म के होते हैं और अपना व्यय पूरा करने तथा अपनी भावी विकासात्मक आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए उन्हें पर्याप्त राजस्व जुटाना होता है। इसे देखते हुए, यह उचित नहीं होगा कि पत्तन न्यास किसी अन्य के प्रचालनों के लिए आर्थिक-सहायता प्रदान करें। यदि ऐसे हस्तक्षेप की स्थिति उत्पन्न होती है, तब संबंधित सरकार की आर्थिक-सहायता देने की जिम्मेदारी होती है।
- (v) प्राधिकरण तमिलनाडु भंडारण निगम (टीएनडब्ल्यूसी) द्वारा दाखिल मामले से संबंधित अपने आदेश में भंडारण निगमों को आबंटित पत्तन न्यास जमीनों के वर्गीकरण से संबंधित मामले का पहले ही निपटान कर चुका है। प्राधिकरण ने भंडारण निगमों को 'वाणिज्यिक' संस्थाएं वर्गीकृत करने की आम प्रथा को ध्यान में रखते हुए 'टीएनडब्ल्यूसी' का उसे 'सेवा श्रेणी' में सूचीबद्ध करने का अभ्यावेदन रद्द कर दिया था।
- (vi) आयकर से छूट विभिन्न आधारों पर दी जाती है। इसे इस प्राधिकरण के समक्ष इस मुद्दे पर जोर देने के लिए आधार नहीं बनाया जा सकता।

12. परिणामतः और उपर्युक्त कारणों को देखते हुए तथा समग्र ध्यान दिए जाने के आधार पर यह प्राधिकरण निम्नलिखित निर्णय करता है :—

- (i) 'भंडारण' को सेवा-श्रेणी में वर्गीकृत नहीं किया जा सकता। प्राधिकरण इस मुद्दे का पहले ही स्पष्टतः निपटान कर चुका है।
- (ii) सीपीटी की वर्तमान अथवा पूर्ववर्ती किराया अनुसूची की समीक्षा करना आवश्यक नहीं है, क्योंकि दरें एक अत्यंत व्यापक और पारदर्शी पद्धति का अनुसरण करके और पूरी तरह इस विषय पर दिशानिर्देशों का पालन करके निर्धारित की गई हैं।
- (iii) डब्ल्यूबीएसडब्ल्यूसी को ब्याज की माफी का मामला सीपीटी के साथ द्विपक्षीय तौर पर निपटाना चाहिए।
- (iv) तदनुसार, आवेदक की याचिका रद्द की जाती है।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/असाधारण/143/2000]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

New Delhi, the 5th May, 2000

No. TAMP/7/98-CPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation submitted by the West Bengal State Warehousing Corporation requesting to be classified under the 'service' category and to restrict revision of lease rent by 25% in the cases of lands taken by them on lease from the Calcutta Port Trust, as in the Order appended hereto.

SCHEDULE**Case No. TAMP/7/98-CPT**

West Bengal State Warehousing Corporation (WBSWC) ... Applicant

Vs.

The Calcutta Port Trust (CPT) ... Respondent

ORDER

(Passed on this 10th day of April 2000)

This case relates to a representation made by the West Bengal State Warehousing Corporation (WBSWC) requesting to reclassify them under the 'Service' category for collecting rent in respect of lands taken on lease from the Calcutta Port Trust (CPT) in Calcutta and Haldia and to restrict revision of the lease rent to 25%.

2. The National Association of Warehousing Corporation (NAWC) has also supported the request of the WBSWC and submitted another representation.

3. The WBSWC has stated that as per the provision of Section 24 of the Warehousing Corporation Act 1962, they run Warehouses in the State of West Bengal for storage and transportation of agricultural produce, seeds, manures, fertilisers, agriculture implements and other notified commodities at a nominal rate to provide service to poor farmers without any profit. It has also been mentioned that the Corporation is not running on commercial basis but as a service oriented organisation; and, on this consideration, no income tax is also paid under Section 10 (29) of the Income Tax Act. The Corporation has reportedly taken 12,944.362 sq. metres of land at the Hide Road Extn. (Calcutta) and 35,652.79 sq. metres in the industrial zone, Haldia. The WBSWC has requested that lease rents of CPT lands occupied by them may be refixed by restricting the increase to 25% of the existing rates, as the revised rates as per schedule of rents for CPT lands are very high.

4. The CPT has furnished the following comments on the representation of the WBSWC in respect of its leased lands at Calcutta:

- (i). The ground that the WBSWC is running the organisation not on a commercial basis but on service oriented basis can not be a justification for relaxation / concession in rent and condonation of interest for delayed payment of rent. There are a number of tenants of the CPT who render services similar to that of the WBSWC and the CPT charges schedule rent from them.
- (ii). The CPT is also a non-profiteering service organisation. The income from estate rent is not intended to earn profit but to supplement the general revenues required for efficiently running the Port activities for rendering service to trade and commerce.
- (iii). If the request of the WBSWC is to be acceded to it will open the floodgates as other countless similar tenants will also apply for the same benefits.
- (iv). The rent of the WBSWC has been increased with effect from 15 November 97 in terms of the registered lease deed dated 25 February 82. The Port is authorized to raise rent every 10 years upto 25% of the existing rent or the scheduled rent then in force whichever is higher. Since the schedule rent as on 15 November 97 is higher than the rent existing plus 25%, it has been decided to enhance the rent as per schedule rates.

5. A joint hearing in this case was held at the CPT. In the joint hearing the WBSWC has made the following points:-

- Haldia:**
- (i). WBSWC objected to the 1992 HDC rate schedule. The rates were exorbitant.
 - (ii). A service oriented organisation like WBSWC cannot bear such a heavy burden.
 - (iii). WBSWC is not a commercial organisation and is exempted from paying Income Tax.
 - (iv). The land given was not developed land. They had done a lot of filling. The cost of filling was high. They took 10 years to develop the land. Meanwhile, they continued to pay lease rent with no income.
 - (v). WBSWC was not allowed to construct any building. Therefore, they have not paid the arrears.
 - (vi). Enhancement of rent is 800%. This may not be 'arbitrary'. But, it was certainly unilateral.

- (vii). Storage rate charged by them is Rs. 78/- PMT. With an 800% of increase in the lease rent, the WBSWC will have to raise it to 8 times. In such event nobody will come to use their Warehouse.
- (viii). Having spent a lot of money in filling the land, etc., the WBSWC is not in a position to leave also.
- (ix). They seek justice and also waiver of interest on arrears.

- Calcutta:**
- (i). WBSWC have the same problem with the Calcutta Dock Complex.
 - (ii). The increase in 1996 was 500%, which was too much. They can not increase storage charges, in turn, by 500%.
 - (iii). Even if the 1996 revision was approved by the Government of India, the TAMP may review it. Otherwise, the WBSWC will perish.
 - (iv). While taking the lease the WBSWC did not anticipate such an increase.

6. In the joint hearing the CPT has made the following points:-

- Haldia:**
- (i). The case of WBSWC is identical to a similar representation made by the CWC.
 - (ii). The CPT has followed the prescribed procedure and gone by the terms and conditions of the lease.
 - (iii). Waiver of interest is not possible as there is no provision for waiver in the Agreement.

- Calcutta:**
- (i). 3.5 acres of prime land in urban area (Calcutta) was given in 1977 on lease. A formal detailed lease deed governs the allotment of the land.
 - (ii). According to the terms and conditions of the allotment, the revision of the rent was to be on a 10 yearly basis. The first revision was in 1987 and the WBSWC protested only in 1990. The Chairman, CPT's decision was accepted by the party and paid the rent.
 - (iii). The revision of the rent in 1997 has been protested by the WBSWC only now before the TAMP.
 - (iv). Calcutta High Court has already upheld the lease deed and the action taken in such cases by the CPT. There is no scope for agitating this issue afresh.

7. During the course of the joint hearing, the CPT filed a written submission relating to the land leased out at Calcutta attaching therewith a copy of the Calcutta High Court Order dated 21 August 97.

8. In their written statement the port has made the following points:-

- (i). A plot measuring 12,944.362 Sq. mts. (3.20 acres) situated at the junction of Hide Road Extension and Sonapur Road, had been demised to the WBSWC on a long term lease of 30 years with effect from 15 November 77. The lease has been registered.
- (ii). In terms of the provisions contained in the registered lease, the Trustees have the right to revise the rent every 10 years upto 25% of the existing rent or the scheduled rent then in force, whichever is higher.
- (iii). The first 10 yearly revision of rent was made with effect from 15 November 87. The schedule rent was higher; and, therefore, the rent was revised upto the level of the then prevailing rent schedule.
- (iv). The WBSWC accepted the revised rent and made payments of the rent bills.
- (v). The second 10 yearly revision of rent has become due with effect from 15 November 97. As the rent computed on the rates of the prevailing rent schedule (i.e. Rs.749/- and Rs.610/- per 100 sq. m. per month for the land lying within first and second belt respectively) is higher than a 25% increase of the rent being levied prior to 15 November 97, the monthly rent has been revised in accordance with the terms of the registered lease deed.
- (vi). The claim of WBSWC for revision of the rent to be restricted to 25% increase is not legally tenable and has been made by distorting the facts contained in the registered lease executed by the WBSWC with the Board of Trustees of the Port of Calcutta.
- (vii). In a similar case, the High Court of Calcutta held that the landlord would be at liberty to raise the rent either at the rate of 25% of the rent originally fixed or as per the Schedule of Rent as notified at the relevant time, whichever is higher.
- (viii). In the guidelines adopted by the TAMP at the Chennai Workshop it was mentioned that:-

“where schedule rent stand notified already by the Port Trusts, in the interest of stability of rates, TAMP must not make any abrupt changes. Lease cases must normally be allowed to run out their lease period. This concerns for ‘stability’, however, may not be interpreted to mean ‘rigidity’. If justification can be established for a revision ahead of schedule, there need be no hesitation to take up such cases notwithstanding the stated validity period.”

9. The WBSWC was granted time for written submission after studying the Government lease of lands.
10. The WBSWC has submitted to examining the Government guidelines and other guidelines. The WBSWC has given the submissions:-
- (i). The WBSWC has no objection to them as a service category unit.
 - (ii). The guidelines of the Government state that the rate of escalation shall not be less than 5% per annum. But, the rate of escalation has been done in case of Hide Road 489% and Haldia it is 1736% which appears to be very much exorbitant and extraordinary.
 - (iii). The CPT has not spent any money to develop the land. As per provisions of clause 3 (v) (b) of the Scale of Rates, it has been stated that at the Scale of Rates shall be prepared after taking into account the cost of development of land providing various facilities services, etc.
 - (iv). The corporation had to incur huge expenditure to develop the land and obviously the rate of rent so imposed is not even in consonance with the provisions of the guidelines.
11. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:
- (i). The CPT is within its legal rights to levy the higher of the scheduled rent or 25% more than the rent prevailing before the cut off date prescribed in the lease agreement.
 - (ii). The Authority can enquire into the reasonableness of the scheduled rent; but, it can not agree to the request of the WBSWC to restrict the increase in rent to only 25%, which is not in accordance with the provisions of the registered lease deed.
 - (iii). If the Authority is to review the existing scheduled rent of the CPT, it cannot be done only in respect of the lands leased out to the WBSWC; it has to cover the entire lands coming under the particular zone. However, the Authority has not received any such representations, other than from the CWC, relating to the scheduled rent of the lands of the CPT in Calcutta & Haldia.

- (iv). The Port Trusts are self financing in nature and are required to generate adequate revenue to cover their expenditure and also to meet their future developmental needs. This being so, it will not be appropriate to require the Port Trusts to subsidise somebody else's operations. It is for the concerned Government to extend subsidies, if the situation warrants such intervention.
- (v). The Authority has already settled the matter regarding classification of the Port Trusts land allotted to Warehousing Corporations in its Order relating to the case filed by the Tamil Nadu Warehousing Corporation (TNWC). The Authority rejected the representation made by the TNWC for listing it under the 'Service Category', bearing in mind the common practice of categorising 'Warehousing Corporations as 'commercial' concerns. In a separate case, the Central Warehousing Corporation has also conceded its status as a commercial organisation.
- (vi). Exemptions from Income Tax are given on various considerations. This can not be a basis for agitating the issue in point before this Authority.

12. In the result and for the reasons stated above, and based on a collective application of mind the Authority decides as follows:

- (i). Classification of 'Warehousing' under Service category does not arise. This issue has already been unequivocally settled by the Authority.
- (ii). Review of the Schedule of rent of the CPT, either the current one or the earlier one, is not necessary as the rates have been fixed after following a very elaborate and transparent procedure and strictly in accordance with the Guidelines on the subject.
- (iii). The WBSWC should settle the matter regarding waiver of interest bilaterally with the CPT.
- (iv). The petition of the Applicant is accordingly rejected.

S. SATHYAM, Chairman
[ADVT /III/IV/Exty./143/2000]